

INVESTIMENTI

La mappa del mattone che cambia bandiera

I player internazionali fanno shopping di gioielli immobiliari in Italia: e così rilanciano il settore

di Michela Finizio

► A cambiare bandiera in Italia non è solo il made in Italy, ma anche il build in Italy. Costruito qui, ma di proprietà straniera, è il mattone italiano che – se di pregio e in location prime – fa sempre più gola agli investitori internazionali. Mentre, però, di fronte a marchi storici del food e della moda che passano di mano si levano le barricate del patriottismo economico, in questo caso invece il real estate festeggia. Anzi, nello shopping da oltreconfine vede l'inizio della ripresa.

L'indubbia difficoltà dell'economia italiana risveglia gli interessi internazionali e nel mirino finiscono gioielli come Bulgari, artigianalità come quella di Richard Ginori, oppure la pasta di Buitoni e gli spumanti di Gancia. È di una settimana fa il passaggio di Telecom agli spagnoli e resta infuocato il dibattito sul destino di Alitalia. Nel frattempo, si allunga anche la lista di asset immobiliari passati in mano straniera. In questo caso, però, non c'è il rischio di perdere il know how, i posti di lavoro e le ricadute economiche sul territorio italiano: «Al di là delle eventuali plusvalenze e dei redditi da locazione – afferma Alessandro Mazzanti, ceo di Cbre Italia – il mattone resta in Italia, insieme a chi ci lavora dentro e ai fatturati delle società che li occupano».

Per ultimo, in ordine di tempo, ha cambiato bandiera il Franciacorta Outlet Village: ad acquisirlo per 130 milioni di euro è stato il colosso del private equity Blackstone sotto la guida italiana di Paolo Bottelli (ex numero uno di Prelios), in trattativa anche con Rcs per l'immobile di via Solferino. In questi casi,

se è vero che i redditi da locazione finiscono in un conto estero, l'impatto sull'economia italiana è solamente positivo: un asset gestito bene, che sia un outlet o un centro commerciale (in Italia i primi 10 per dimensioni sono di proprietà straniera), genera ricadute positive sul territorio. «Il 30% degli immobili acquistati di recente da società internazionali – aggiunge Mazzanti – era già di proprietà straniera. Ora il mercato immobiliare italiano sta diventando più liquido, come quello di Londra dove il 60-70% degli acquisti nell'ultimo anno appartiene a società non inglesi. È sinonimo di un mercato dinamico, più trasparente e, quindi, più redditizio e competitivo».

A finire nel mirino degli investitori sono per primi "i gioielli di famiglia", come l'hotel Tre Ville di Positano, il San Clemente di Ve-

Da H&M a Roma al Franciacorta Outlet Village: investimenti secondo JLL in crescita nei primi sei mesi 2013 fino a 1,5 miliardi

nezia o l'hotel Eden a Roma. Ma il rischio di uno shopping opportunistico da oltreconfine è un falso problema: «Non c'è dubbio – commenta Mazzanti – che ci sia una polarizzazione del mercato: oggi chi viene compra asset core con rendimenti che fino a qualche tempo fa erano impensabili. Ma questo è l'unico modo per ripartire».

Jones Lang LaSalle nel primo semestre 2013 ha registrato oltre a 1,5 miliardi di euro di investimenti stranieri: «Una serie di operazioni che confermano la significativa ripresa di interesse nei confronti del mattone italiano», ha detto Davide Dalmiglio di JLL. Gli acquisti dei player internazionali, che tra il 2008 e il 2012 rappresentavano in media il 26% del totale transato, sono saliti a quota 35 per cento. Aumenta la dimensione media dei contratti: JLL ha registrato 4 transazioni sopra i 100 milioni e altre 7 sopra i 50 milioni di euro. Il Palazzo della Provincia di Roma, il ne-

gozio H&M in via del Corso a Roma e il Four Seasons a Firenze da soli costituiscono circa un terzo del totale semestrale. Gli investitori europei sono stati dominanti, con il 24% dei capitali in entrata, grazie all'acquisto di Boddio Centre da parte di Axa France o del 50% della Gran Shopping Mongolfiera di Bari da parte degli olandesi. JLL riconosce l'assenza di operazioni di redevelopment, «un riflesso delle difficoltà italiane»; aumentano, invece, i contratti in owner occupation e l'interesse per asset ben posizionati con tenant e location di qualità (ad esempio Porta Nuova a Milano o la Rinascente a Roma).

«La crescita nel numero di operazioni opportunistiche è segno che le aspettative sulle condizioni di mercato puntano a una ripresa nei prossimi due o tre anni, in linea con gli indicatori macroeconomici in miglioramento», aggiunge Dalmiglio. In questo contesto si inserisce la decisione del Governo di presentare il pacchetto Destinazione Italia, una serie di misure che – se attuate – puntano a stimolare ulteriormente l'afflusso di capitali. Oltre a una tranche di dismissioni immobiliari da realizzare mediante «procedure competitive», la bozza prevede la possibilità di «introdurre per un arco temporale predeterminato e di breve durata, un regime di forte facilitazione ai cambi di destinazione d'uso degli immobili»; «lo sviluppo delle Siiq», per assicurare agli investitori una redditività in linea con quella di analoghi strumenti comunitari.

«Oggi non siamo un'economia competitiva – conclude il ceo di Cbre Italia – e gli acquisti stranieri non sono altro che un segnale di fragilità della nostra industria immobiliare, che invece non è mai andata all'estero. I fondi pensione non puntano sul real estate. Magari in futuro anche gli italiani torneranno a realizzare importanti deals sul territorio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

WWW.CASA24PLUS.IT/MERCATO



Uffici, hotel e centri commerciali italiani acquisiti da società estere

Shopping immobiliare in Italia

Acquisti e deal immobiliari in Italia portati a termine da investitori stranieri dal 2012 a oggi

LEGENDA

 Retail	 Uffici	 Hotel	 Città	 Asset	 Paese di origine dei capitali
 Misto	 Logistico	 Altro	 Settore	 Acquirente	 Paese di origine dei capitali
			 Prezzo di vendita in milioni	 Trimestre	

Bari	Gran Shopping Mongolfiera Blokker Holdings NV OLA  65 II trim 2013
Bergamo	Galleria Commerciale Auchan Foncière LFPI Italia FRA  7,85 II trim 2013
Bolzano	Via della Mostra Signa Holding GER  6,2 I trim 2013
Firenze	Four Seasons Sovereign Wealth Fund QAT  150 II trim 2013
La Spezia	Cash & Carry Foncière LFPI Italia FRA  8,18 III trim 2013
Milano	Fulvio Testi 327 European Prop. Inv. LLC USA/DUB  18 IV trim 2012
	Bodio 4, Bodio 5, La Vela, La Stilo Axa Reim FRA  63,9 II trim 2013
	Palestra Virgin Active Goldwinds Asset Manag. ING  15 II trim 2013
	Porta Nuova Qatar Holding QAT  400-600 II trim 2013
	Bicocca Amundi Re Europa FRA  21,7 IV trim 2012
	Via Turati 25/27 Allianz GER  69 II trim 2013
Padova	Ipercity/Le Brentelle (parte di SES Portfolio) Allianz Real Estate GER  80-90 III trim 2013

Palermo	Palermo via Manzoni Foncière LFPI Italia FRA  9,7 II trim 2013
Piacenza	Piacenza Ovest Nssl Italia IND  2,75 I trim 2013
Rieti	Castello Baronale di Collalto Sabino GlobalCapital MAL  8,6 I trim 2013
Rodengo Saiano	Franciacorta Outlet Village Blackstone Group GLOBAL  127 III trim 2013
Roma	Via Mentana 6/4 Hines Sgr USA  9 IV trim 2012
	Piazzale Ostiense Allianz GER  18 II trim 2013
	Viale Liegi 21 Ambasciata del Cile CIL  9,2 IV trim 2012
	Market Central Da Vinci GWM Asset Manag. ING  128 III trim 2013
	Hotel Eden Gruppo Dorchester BRU  110 III trim 2013
	H&M Store H&M Hennes & Mauritz AB SVE  180 II trim 2013
Salerno	Villa Tre Ville Govind Firedland USA  30 II trim 2013
Venezia	San Clemente Palace Hotel & Resort Permak Investment TUR  80 III trim 2013

FONTE: elaborazione Sole 24 Ore su dati Cbre Italia, Jones Lang LaSalle, Bnp Paribas Re

RESIDENZIALE

Ville e isole nelle mire degli stranieri

È un imprenditore neozelandese ad essersi aggiudicato l'isola di Budelli, nell'arcipelago della Maddalena, venduta all'asta per 2,94 milioni di euro. Ha una società in Svizzera e, secondo il suo avvocato, è un «vero ambientalista». È così che isole, ville storiche e dimore di pregio nelle location italiane più rinomate finiscono nel mirino di investitori stranieri: in una fase di repricing del residenziale, chi ha liquidità coglie l'occasione per portarsi a casa dei veri e propri tesori immobiliari.

L'isola Budelli era finita all'asta in seguito al fallimento della vecchia proprietà, una società immobiliare milanese. Vicende simili hanno portato residenze di lusso nelle mani di magnanti moscoviti, americani o investitori arabi. A maggio, ad esempio, è passata ancora una volta di mano la splendida villa cinquecentesca ex Benassai ed ex Savino in località Piletra a S. Michele di Moriano, a Lucca: ad aggiudicarsela all'asta è stato un magnate dell'ex Unione Sovietica, incantato dalle italiane bellezze, per 2 milioni e 555mila euro.

Risale, invece, a metà 2012 l'arrivo in Costa Smeralda di Hamad bin Kalifa al-Thani (tra i più ricchi del pianeta), attraverso il fondo sovrano Qatar Holding: nel mirino dell'emiro sono finite residenze e proprietà della Colony Capital del miliardario americano di origine libanese Tom Barrack (tra cui gli hotel a 5 stelle di Cala di Volpe, Pitriizza, Romazzino e Cervo Hotel). Pochi mesi dopo, a cambiare proprietario è stata la villa di Carlo De Benedetti adagiata sulla scogliera di Capo Capaccia a Romazzino: villa «Rocky Ram» è stata venduta per 110 milioni di euro ad un acquirente russo. Parla invece americano oggi Villa Tre Ville, l'ex residenza di Franco Zeffirelli a Positano, trasformata in hotel di charme, venduta a giugno 2013 alla società Yesh Govind das Friedland, il cui padre era amico di Steve Jobs.

Negli ultimi mesi sul mercato finiscono dei veri e propri gioielli immobiliari: da Villa Certosa di Berlusconi a Villa Convento, a Torno (sul Lago di Como), della famiglia di Paolo Gaiba da oltre 80 anni; Villa Giulia, l'ex residenza pesarese di Luciano Pavarotti, può essere affittata per la modica cifra di circa 2mila euro al giorno. - **M.I.F.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA